



Observatoire Local des Loyers

de l'agglomération toulousaine

Chiffres clés par territoire
2016





Un Observatoire Local des Loyers, pourquoi ?

Un enjeu national et local

Le réseau des Observatoires des Loyers regroupe 27 observatoires locaux sur 44 territoires. Ce réseau national a pour objectif d'améliorer la connaissance du marché du logement, pour éclairer les politiques locales de l'habitat, informer les acteurs du logement, et plus globalement, l'ensemble du public.

Un outil d'information et d'aide à la décision, au service de tous

L'Observatoire Local des Loyers s'inscrit dans la loi ALUR. Il répond localement à un double enjeu :

- Un enjeu de transparence des niveaux de loyers dans un parc de logements locatifs privés, qui loge plus du tiers des ménages de l'agglomération toulousaine
- Un enjeu de connaissance du marché pour les professionnels comme pour les particuliers, dans une agglomération en forte croissance.

Un observatoire, résultat d'une collaboration d'acteurs

L'observatoire est une collaboration entre Toulouse Métropole, les communautés d'agglomération du Sicoval et du Muretain ainsi que la communauté de communes de la Save au Touch, et l'Etat, principal financeur du projet d'Observatoire Local des Loyers dont l'animation technique est assurée par l'aua/T.

L'observatoire mobilise également de nombreux acteurs et professionnels du logement : l'ADIL 31, les fédérations et syndicats de l'immobilier, les acteurs du logement social, Action Logement, la CAF, la CCI ...

Quelle méthodologie ?

L'Observatoire Local des Loyers collecte des données portant sur les loyers du parc privé (à l'exception des logements des SEM, des HLM et des logements en maîtrise d'ouvrage d'insertion) auprès :

- des bailleurs institutionnels, administrateurs de biens ou de tout autre fournisseur de données ;
- de particuliers, bailleurs ou locataires, pour les logements dont la gestion locative est directement assurée par le propriétaire.

Les données recueillies par l'observatoire doivent être représentatives de tous les segments de parc en termes de caractéristiques du logement (type de logement, nombre de pièces, localisation, mode de gestion, ancienneté du locataire, etc.). Les règles sont identiques pour tous les observatoires du réseau.

Après recueil et premier contrôle de l'intégrité et de la cohérence de ces données, l'observatoire les transmet au centre national de traitement, dont la gestion est assurée, en 2016, par l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (Olap) et l'Agence Nationale pour l'Information sur le logement (ANIL). Cette organisation garantit la sécurité, la confidentialité et la qualité du traitement des informations, selon les règles validées par le comité scientifique.

Les données sont redressées et enrichies en vue de leur exploitation et de leur diffusion locale. L'identité de la méthode mise en oeuvre garantit la comparabilité de leurs résultats entre les sites locaux. **Seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 observations sont publiés.**

Le parc locatif privé de l'agglomération toulousaine

Le logement locatif privé non meublé représente **32% du parc** (le parc privé loué meublé représente quant à lui 5% du parc).

soit **150 000 logements** avec 60% de T2 et T3.

Les **2/3** sont concentrés sur la ville-centre, notamment dans l'hypercentre (zones 1 et 2).

Le panel des logements observés en 2016

Des observations variées reflétant la diversité du parc locatif et de sa gestion :

86 professionnels ont accepté de participer à l'Observatoire Local des Loyers en 2016, ainsi que l'ADIL 31, CILEO, et 853 particuliers.

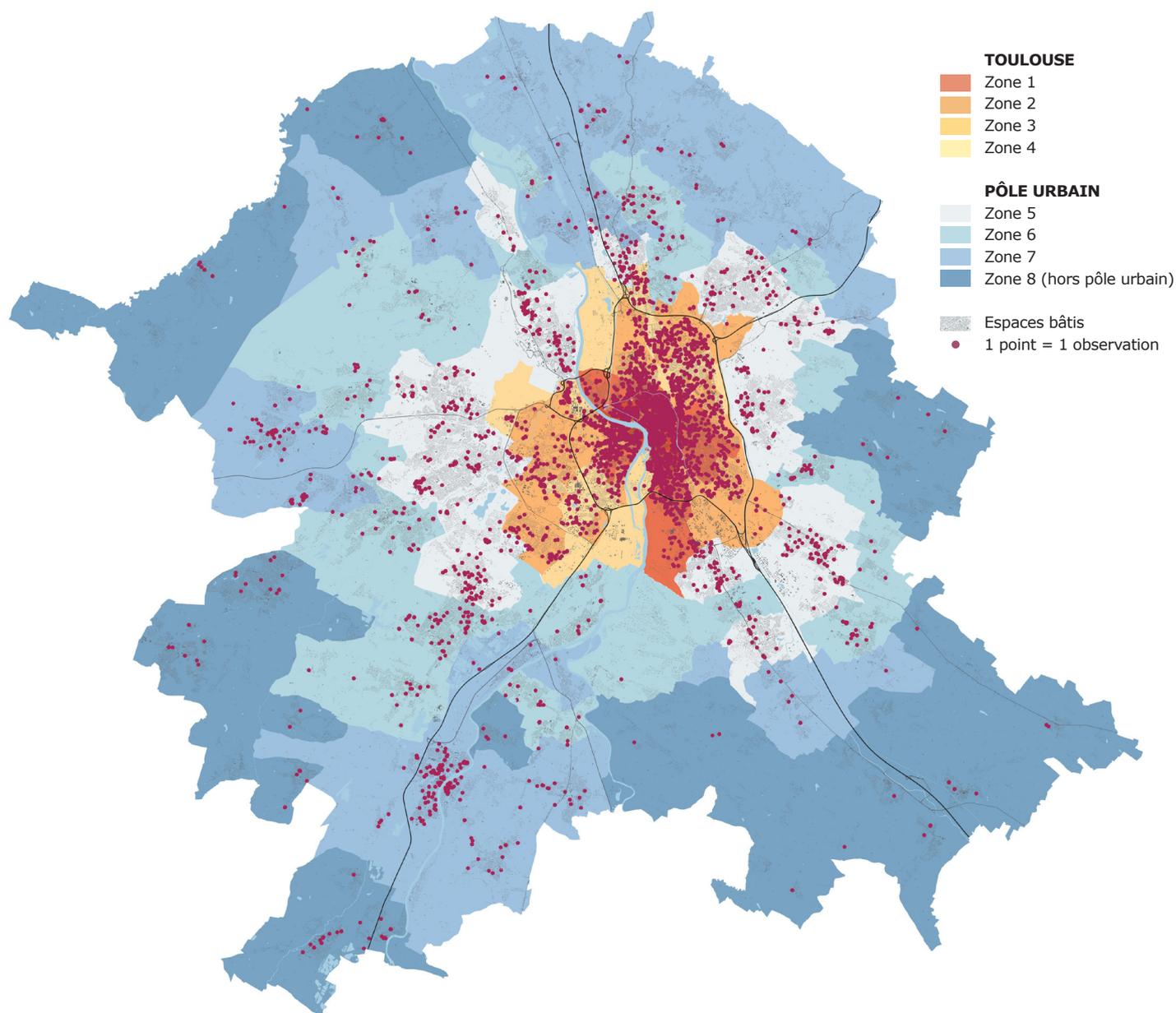
Ils ont permis de rassembler **18 841** références locatives (dont 420 meublés) soit **12%** du parc locatif privé (chaque point rouge sur la carte ci-dessous correspond à une observation).

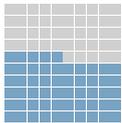
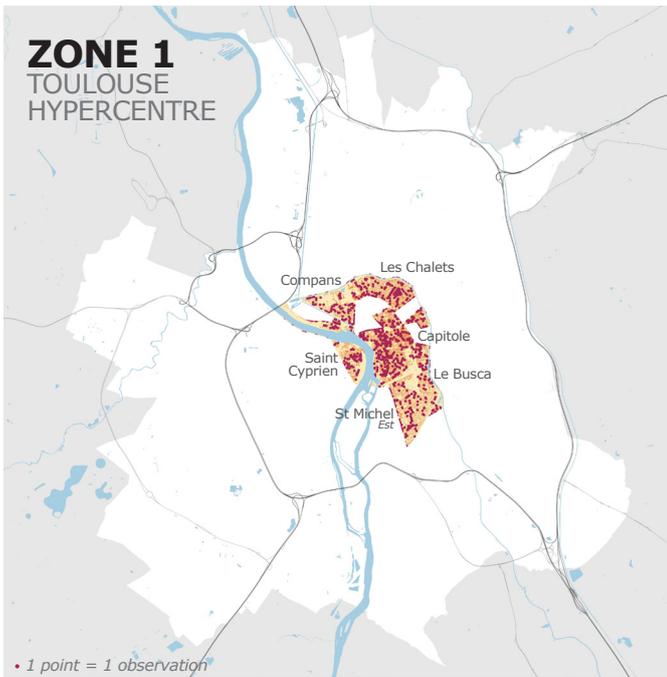
65% des logements observés en 2016 faisaient partie du panel les années précédentes.

Une bonne représentativité des loyers de marché

Parmi ces références, **7 851** logements sont reloués dans l'année, soit **17%** des relocations (de 12% à 27% selon les territoires).

Cela représente **près d'un bail sur 5**.





55%
de logements
locatifs privés
sur la zone 1

Source Insee 2013

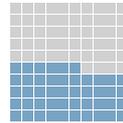
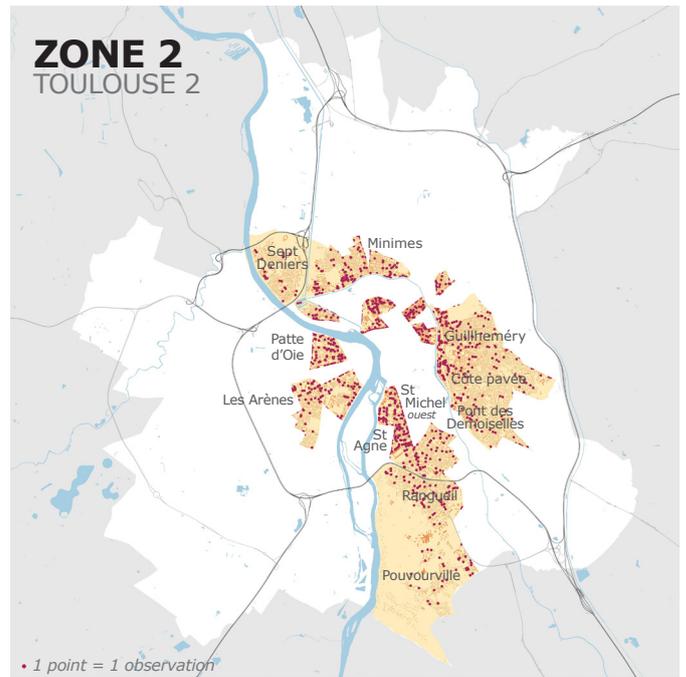


13%
des logements
en relocation sont
observés par l'OLL

Source OLL 2016

24 640 logements locatifs privés
2 400 logements observés par l'OLL

Loyer de marché médian HC
13,3 €/m²



46%
de logements
locatifs privés
sur la zone 2

Source Insee 2013

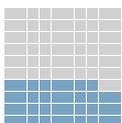
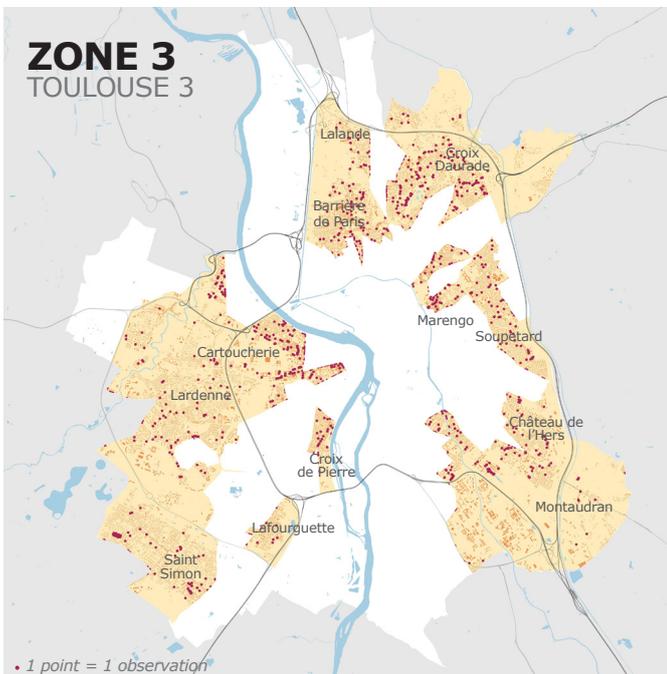


14%
des logements
en relocation sont
observés par l'OLL

Source OLL 2016

35 840 logements locatifs privés
3 720 logements observés par l'OLL

Loyer de marché médian HC
12 €/m²



38%
de logements
locatifs privés
sur la zone 3

Source Insee 2013

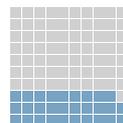
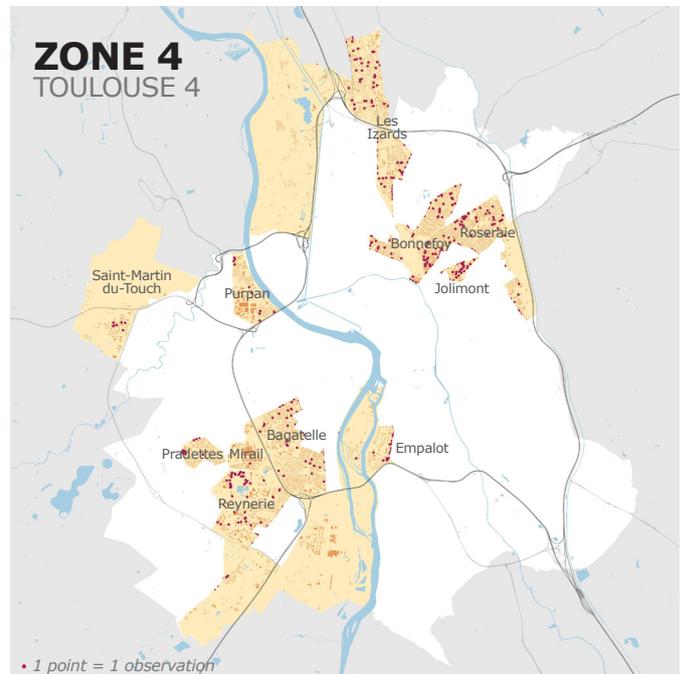


23%
des logements
en relocation sont
observés par l'OLL

Source OLL 2016

29 880 logements locatifs privés
4 850 logements observés par l'OLL

Loyer de marché médian HC
10,8 €/m²



29%
de logements
locatifs privés
sur la zone 4

Source Insee 2013



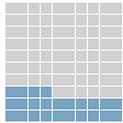
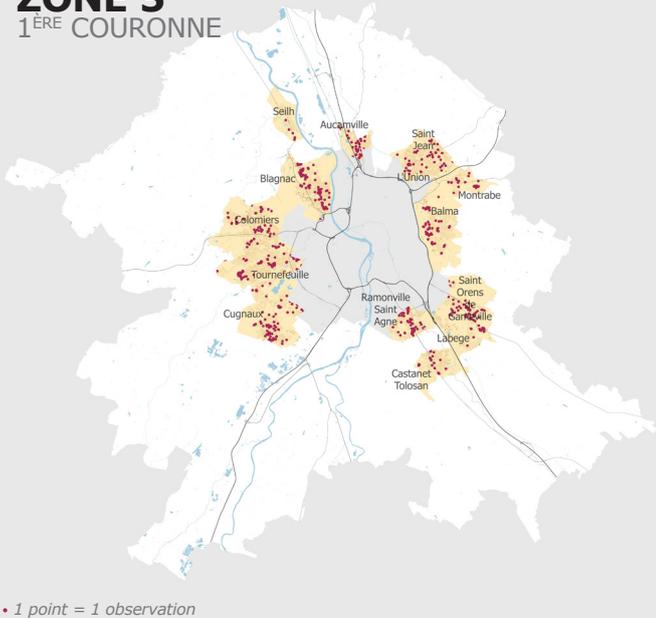
27%
des logements
en relocation sont
observés par l'OLL

Source OLL 2016

12 380 logements locatifs privés
2 110 logements observés par l'OLL

Loyer de marché médian HC
9,8 €/m²

ZONE 5 1^{ÈRE} COURONNE



24%
de logements
locatifs privés
sur la zone 5

Source Insee 2013



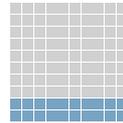
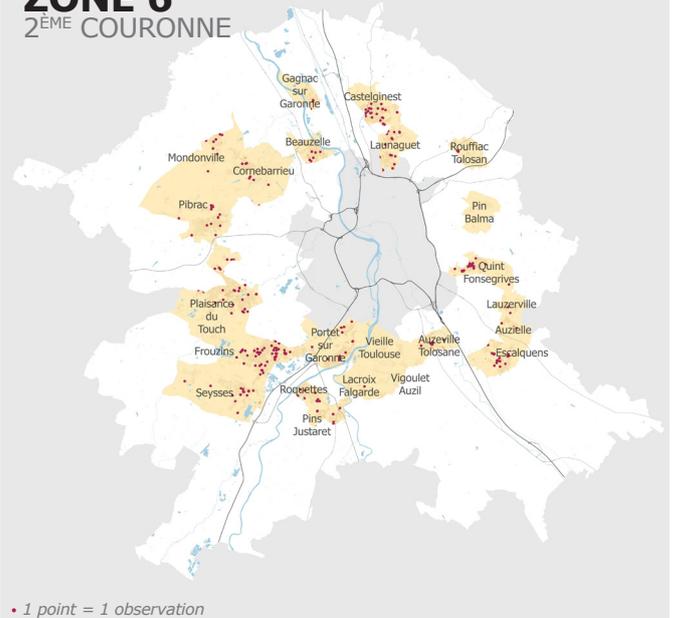
19%
des logements
en relocation sont
observés par l'OLL

Source OLL 2016

20 760 logements locatifs privés
2 600 logements observés par l'OLL

Loyer de marché médian HC
10,7 €/m²

ZONE 6 2^{ÈME} COURONNE



20%
de logements
locatifs privés
sur la zone 6

Source Insee 2013



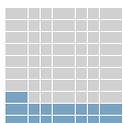
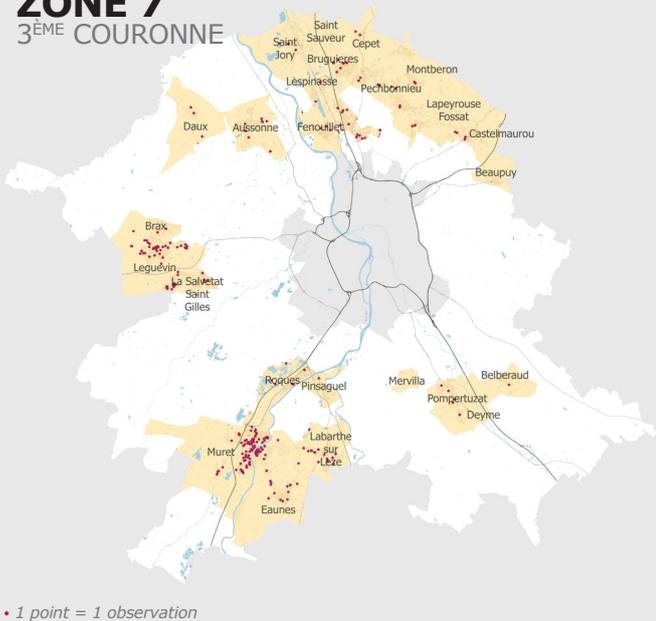
15%
des logements
en relocation sont
observés par l'OLL

Source OLL 2016

10 410 logements locatifs privés
1 270 logements observés par l'OLL

Loyer de marché médian HC
9,9 €/m²

ZONE 7 3^{ÈME} COURONNE



22%
de logements
locatifs privés
sur la zone 7

Source Insee 2013



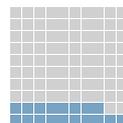
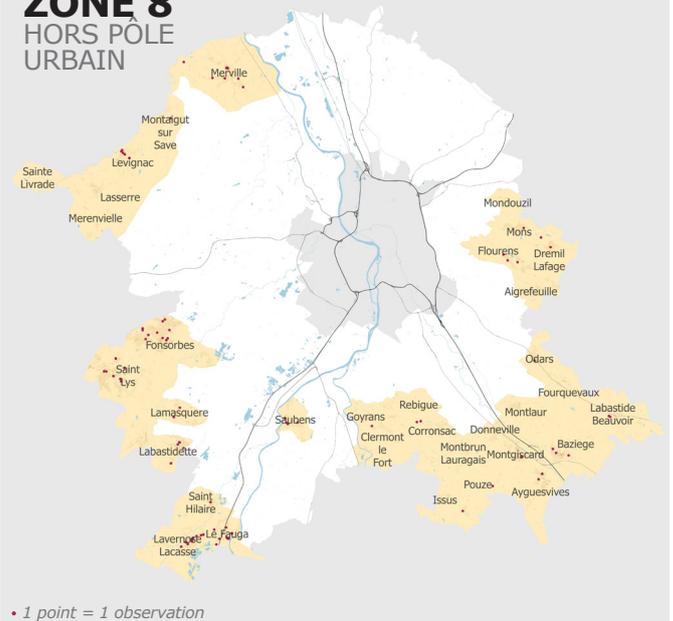
12%
des logements
en relocation sont
observés par l'OLL

Source OLL 2016

11 740 logements locatifs privés
1 000 logements observés par l'OLL

Loyer de marché médian HC
9,4 €/m²

ZONE 8 HORS PÔLE URBAIN



18%
de logements
locatifs privés
sur la zone 8

Source Insee 2013



13%
des logements
en relocation sont
observés par l'OLL

Source OLL 2016

4 880 logements locatifs privés
450 logements observés par l'OLL

Loyer de marché médian HC
9,0 €/m²

Étude réalisée par l'aua/T avec le soutien financier du Ministère de la Cohésion des Territoires, de Toulouse Métropole, des communautés d'agglomération du Sicoval et du Muretain et de la communauté de communes Save au Touch.

Données, cartographies et publications de tous les observatoires locaux sont sur le réseau :
www.observatoires-des-loyers.org

aua / T

Agence d'Urbanisme et d'Aménagement Toulouse aire métropolitaine
Le Belvédère - 11 bd des Récollets - 31078 Toulouse cedex 4
Tel 05 62 26 86 26 - Fax 05 61 52 71 36 - www.aa-toulouse.org